



**batenburg**  
techniek

# BREEAM - MAN 4 GEBRUIKERSHANDLEIDING

GEBOUWGEBRUIKERS DEEL 1

## Nieuwbouw Geostick Uithoorn



2 juli 2020 V1.1  
11 september 2020 V2  
PA30000940





## Beschrijving van het werk

Deze Gebruikershandleiding is ten behoeve van de Nieuwbouw Geostick te Uithoorn.

### **Opdrachtgever:**

Naam : Geostick B.V.  
Adres : Amsterdamseweg 26; Postbus: 45  
Postcode: 1420 AA  
Plaats : Uithoorn

### **Architect:**

Naam : Bronsvort Blaak Architecten BNA.  
Adres : Hof 8; Postbus: 106  
Postcode: 3958 ZV  
Plaats : Amerongen

### **Adviseur Technische installaties:**

Naam : Verwey Raadgevend Technisch Bureau B.V.  
Adres : Postbus 55  
Postcode: 6674 ZH  
Plaats : Herveld  
Telefoon : 0481 - 488 355  
E-mail : info@vrtb.nl

### **BREEAM Commissioning manager:**

Naam : Adamas Groep  
Adres : Meander 901  
Postcode: 6825 MH  
Plaats : Arnhem  
Telefoon : 026 446 12 22  
E-mail : Chris.vanVeldhuizen@adamasgroep.nl

### **W+E Installateur:**

Naam : Van Dalen Installatietechniek BV  
Adres : Engelenburgstraat 21  
Postcode: 7391 AM  
Plaats : Twello  
Telefoon : 0571- 279 000  
E-mail : mail@vandalen-installatie.nl





## Inhoudsopgave

<b>Beschrijving van het werk</b>	<b>2</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>
0.1 <i>Informatie over gebouwinstallaties</i>	5
0.1.1 Algemene informatie	5
0.1.2 Leeswijzer	5
0.2 <i>Kantoor- en Industriefunctie – informatie voor gebouwbeheerders</i>	6
0.2.1 Beheer & Onderhoud Algemeen	6
0.2.2 Storingen en meldingen Algemeen	6
0.3 <i>Centrale Voorzieningen</i>	7
0.4 <i>Kantoorfunctie</i>	8
0.4.1 Ventilatie kantoor	8
0.4.2 Afgifte Ventilatie kantoor	8
0.4.3 Afgifte Verwarming kantoor	8
0.4.4 Afgifte Verwarming en Koeling kantoor	9
0.4.5 Regeling Kantoor	10
0.4.6 Afgifte Koeling en verwarming en regeling Expeditiekantoor	12
0.5 <i>Industriefunctie Luchtbehandeling Klimatisering</i>	13
0.5.1 Luchtbehandelingskast/ luchtbehandelingsunit:	13
0.5.2 Luchtbehandeling distributie en afgifte	13
0.6 <i>Industriefunctie Afzuiging Persen</i>	14
0.7 <i>Industriefunctie Klimatisering Magazijn / Expeditie</i>	15
0.8 <b>KANTOOR EN INDUSTRIE</b>	16
0.8.1 VERLICHTING	16
0.9 <b>BRANDMELDINSTALLATIE</b>	19
0.9.1 Systemen & Faciliteiten	19
0.10 <i>Data Installatie</i>	21
0.11 <i>Inbraakbeveiliging</i>	21
0.12 <i>CCTV installatie</i>	21
0.13 <i>Toegangscontrole</i>	21
0.14 <i>Bediening zonwering</i>	22
0.15 <b>AANVULLENDE COMPONENTEN</b>	23





## Gebruikershandleiding deel 1

Nieuwbouw Geostick

PA30000940 – 11 sept. 2020 – V2

Blad

4 van 23

0.15.1	Mindervalide toilet ( Miva)	23
0.15.2	Elektrische laadpunten	23

### Bijlagen:

- ❖ AS BUILT tekeningenpakket d.d. 11-9-2020 inclusief tekeningenlijsten.
- ❖ Onderhoudscontract (onze referentie TO30004831) d.d. 15-9-2020 gereed.





## **0.1 Informatie over gebouwinstallaties**

### *0.1.1 Algemene informatie*

In deze gebruikershandleiding worden ten behoeve van het gebruik, de installaties behandeld die aanwezig zijn in het gebouw.

Voor de beheerders van het gebouw is specifieke informatie beschikbaar in deel 2 van de gebruikershandleiding.

Naast deze gebruikershandleiding is er een dossier: veiligheids- en gezondheids- en revisiebescheiden / garanties waar de bouwkundige en technische kenmerken zich bevinden die onder andere voor de veiligheid en gezondheid in het gebruik van het gebouw van belang zijn. Deze dossiers zijn te vinden bij de gebouwbeheerder.

### *0.1.2 Leeswijzer*

Hoofdstuk 0.2 behandelt de informatie voor de gebouwbeheerder en de storingsmeldingen.

Hoofdstuk 0.3 geeft kort uitleg over de centrale installaties.

Bij de BREEAM wordt onderscheid gemaakt tussen Kantoorfunctie en Industriefunctie. De bediening van de installaties in het kantoor wordt behandeld in Hoofdstuk 0.4 – Kantoorfuncties. De bediening van de installaties in de drukkerij worden behandeld in Hoofdstuk 0.5 – Industriefunctie.

Hoofdstuk 0.6 beschrijft de luchtafzuiging van de persen.

Hoofdstuk 0.7 beschrijft de temperatuurregeling van het magazijn en de expeditie.

Hoofdstuk 0.8 behandelt de verlichtingsbediening voor Kantoor en Industrie.

Hoofdstuk 0.9 tot en met 0.15 behandelen specifieke installaties, t.a.v beveiliging, zonwering en water.

Daarnaast wordt een AS BUILT dossier opgesteld met alle leveranciers-documentatie die behoren bij de installaties.





## **0.2 Kantoor- en Industriefunctie – informatie voor gebouwbeheerders**

### *0.2.1 Beheer & Onderhoud Algemeen*

Zie deel 2 voor de Gebouwbeheerders.

### *0.2.2 Storingen en meldingen Algemeen*

De Gebouwgebruikers kunnen de storingen melden aan de Gebouwbeheerders.

Koert Goossens

Technische Dienst Geostick

Telefoon +31 6 55 30 03 66 of +31 88 051 41 23.

Bij de afwezigheid van de Technische Dienst van Geostick kan onderstaand telefoonnummer worden gekozen.

#### **Technische installaties Storingen & meldingen:**

#### **E, W en M&R - contactgegevens installaties:**

Van Dalen Installatietechniek B.V.

Watergoorweg 83

3861 MA te Nijkerk

Het nummer 0800 06 77 is 24 uur per dag en 7 dagen in de week bereikbaar. Wanneer u belt, krijgt u een medewerker aan de lijn bij wie u direct uw melding kunt doen





### **0.3 Centrale Voorzieningen**

De centrale elektrische energievoorzieningen, warmte- en koudeopwekking is beschreven in deel 2 van de gebruikershandleiding.

Regelingen van deze processen vinden automatisch plaats met het GBS – Gebouw Beheers Systeem. Eventuele storings- en statusmeldingen worden automatisch gemeld aan de Technische Dienst van Geostick en aan de Service Afdeling van Van Dalen Installatietechniek.





## **0.4 Kantoorfunctie**

In dit hoofdstuk worden de specifieke installaties voor de kantoorfunctie benoemd.

### 0.4.1 Ventilatie kantoor

De luchtbehandelingkast LBK Kantoor op het dak zorgt voor voldoende schone buitenlucht in het kantoor.

### 0.4.2 Afgifte Ventilatie kantoor

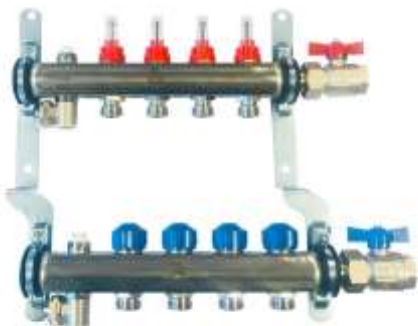
In het plafond zijn roosters geprojecteerd voor aan- en afvoer van ventilatielucht.



Afbeelding toevoerrooster

### 0.4.3 Afgifte Verwarming kantoor

Vanaf de centrale warmteopwekking loopt een verwarmingsnet CV naar de vloerverwarming. De vloerverwarming voorziet in een basis behoefte aan verwarming in het kantoor.



Afbeelding van verdeler. Deze verdelers zijn weggewerkt in bouwkundige omtimmeringen.







#### 0.4.4 Afgifte Verwarming en Koeling kantoor

De warmte – en koudeafgifte vanuit het plafond vind plaats met ventilator convectoren.



Afbeelding van een ventilatorconvector, die boven het plafond is aangebracht.





#### 0.4.5 Regeling Kantoor

Aan de wand van iedere ruimte hangt een ruimtebediening, zie onderstaand plaatje.



Foto van de ruimtebediening.

Scan deze QR-code met uitleg in een video over deze Ruimtebediening.  
**De juiste QR code moet er nog in worden geplakt!!!**





Werking: In deze bedieneenheid is een temperatuuropnemer opgenomen. Met de + of de – kan de gebruiker de gewenste temperatuur verhogen of verlagen. De regelaar van het GBS stuurt de zeswegklep open/dicht op verwarmen of koelen.

Er zijn verschillende bedrijfstoestanden:



Afbeelding van verschillende bedrijfstoestanden

In de vergaderruimten is ook een CO2 meting in deze ruimtebediening opgenomen. Deze regelt de toevoer van verse lucht in de ruimte aan de hand van de CO2-concentratie.

In kantoorruimten is geen CO2 detectie aanwezig, hier wordt de verse lucht continue tijdens kantoor tijden, maximaal toegevoerd overeenkomstig de vereiste toevoerlucht per persoon.

In ruimten met zonwering wordt ook met deze ruimtebediening de zonwering open en dicht gestuurd. Bij een harde wind, wordt de zonwering automatisch omhoog gestuurd. Ook als de glazenwasser aanwezig is, kan de Gebouwbeheerder op het GBS de zonwering omhoog sturen.





#### 0.4.6 Afgifte Koeling en verwarming en regeling Expeditiekantoor

Het Expeditiekantoor is aangesloten op het CV net voor de vloerverwarming. De vloerverwarming vormt de basis voor de benodigde ruimtetemperatuur.

De naregeling vindt plaats met een separaat airco systeem. In de ruimte zijn twee units geplaatst.



Afbeeldingen unit in het verlaagd systeemplafond met de ruimtebedieneenheid.

Met de ruimtebediening PAR-40 MAA per unit, kan individueel met de + en – toetsen de gewenste temperatuur worden ingesteld.





## 0.5 Industriefunctie Luchtbehandeling Klimatisering

### 0.5.1 Luchtbehandelingskast/ luchtbehandelingsunit:

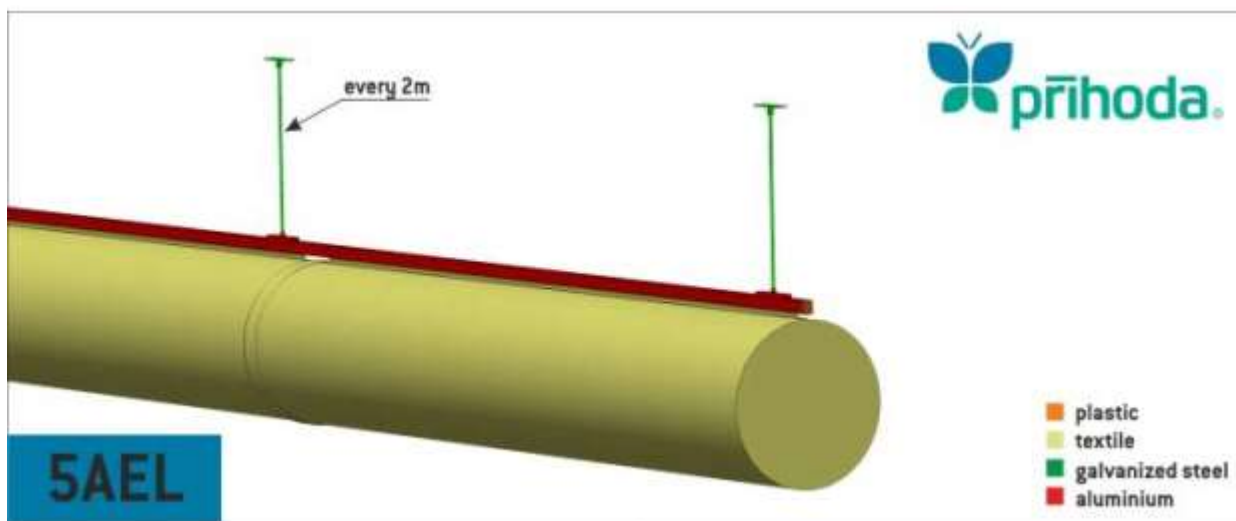
Omschrijving systeem: de LBK Drukkerij zorgt voor de juiste benodigde luchthoeveelheid, de juiste basistemperatuur en de juiste luchtvochtigheid (Rv). De LBK Koeling zijn in de hal geplaatst voor aanvullende koeling indien de basis LBK Drukkerij maximaal vermogen levert en er meer koelvermogen noodzakelijk is. De werking gaat automatisch op de door de Gebouwbeheerder ingestelde temperatuur en luchtvochtigheid.

De gebruikers hoeven niets te regelen of te bedienen t.a.v. het klimaat, dit gaat automatisch.

Verdere werking en onderhoud van het systeem, staat in deel 2 van de Gebruikershandleiding.

### 0.5.2 Luchtbehandeling distributie en afgifte

De geconditioneerd lucht vanuit de LBK Drukkerij wordt verplaatst door textiele luchtverdeelslangen met microperforatie voor een juiste luchtverdeling.



De regeling van de luchttoevoer wordt volledig automatisch geregeld vanuit het GBS.





## **0.6 Industriefunctie Afzuiging Persen**

De papiersnipperafzuig is een separaat systeem, waarbij papier wordt afgezogen en opgeslagen. De hiervoor benodigde ventilatie lucht komt uit de ruimte en gaat rechtstreeks naar buiten.

Voor de overige afzuiging van de persen, warmte afzuig en afzuiging na de ozon-filters is een ventilatiesysteem aangebracht, d.m.v. een kanalenstelsel en ventilatoren.

De gebruikers hoeven niets te regelen of te bedienen t.a.v. de afzuiging van de persen, dit gaat automatisch.



Dakventilator





## ***0.7 Industriefunctie Klimatisering Magazijn / Expeditie***

Voor het magazijn en de expeditie is een apart klimaat systeem aangebracht.

De gebruikers hoeven niets te regelen of te bedienen t.a.v. het klimaat, dit gaat automatisch.



Heaster in het magazijn.

Om een juiste warmteverdeling te krijgen en niet dat de warmte aan het plafond “blijft hangen” zijn ventilatoren aangebracht.



*Afbeelding Mark Ecofan*





## **0.8 KANTOOR EN INDUSTRIE**

### **0.8.1 VERLICHTING**

Aansturing verlichting:

De verlichting van de drukkerij, het magazijn, de verkeersruimte op de verdieping wordt geschakeld gelijk met de bediening van de beveiligingsinstallatie.

Zodra de beveiliging uit wordt gezet , zal de verlichting van bovengenoemde ruimtes aangaan.

Indien de beveiliging aan wordt gezet zal de verlichting uitgaan.

Overige ruimte's worden bediend d.m.v. een bewegings / aanwezigheidsmelder.







Per 40 m2 kantoorruimte kan de verlichting van de werkplekken worden bediend met een afstandsbediening in de kantoortuin. Kleinere bijeenkomstruimten hebben een schakelaar voor individuele schakeling.

## THEBEN AFSTANDBEDIENING THESENDA S

<b>theSenda S</b> Artikelnr.: 9070911	Accessoires <u>Aanwezigheidsmelders</u>
--	--

theSenda S

Artikelnr.: 9070911



- Gebruikersafstandsbediening
- AAN/UIT
- Automatisch
- Aanwezigheidsimulatie
- Schemerschakelaar
- Lichtscènes



GIRA DRUKVLAKSCHAKELAAR WISSEL MET BEDIENINGSWIP ral9010  
In de vergaderruimten.

Verder zijn er nog een aantal ruimtes welke bediend worden met alleen een schakelaar, dit zijn de technische ruimtes, de containerruimte.





Het buitenterrein waar we armaturen hebben aan de gevel op mast en de fietsenberging en in de luifel deze wordt aangeschakeld op schemerschakelaar tot 23.00 uur; inschakeling 's ochtends om 07.00 uur. Gezien de ploegendiensten om 06.00 uur, is het mogelijk om uit veiligheidsoverwegingen de verlichting met aanwezigheidsmelders in te schakelen.

**Noodverlichting:**

In het gehele pand is een noodverlichtingsinstallatie aanwezig.

Deze armaturen branden bij spanningsuitval minimaal 1 uur.

**Terreinverlichting:**

- ✦ Dit word aangestuurd door GBS
- ✦ Schakeltijden: 23:00 – 07:00





## 0.9 BRANDMELDINSTALLATIE

Op diverse plaatsen in het gebouw zijn handmelders en slow-whoop signaalgevers aanwezig om brand te melden en een ontruimingsalarm te geven. Bij alarm gaat het brandprotocol in werking. Regelmatig een brandoefening en de BHV-ers opleiding geven is gewenst voor veiligheid en milieu.

### 0.9.1 Systemen & Faciliteiten

#### Aan te vullen door Geostick.

Item	Doel	Locatie
<b>Brand Alarm Systeem Controle Paneel</b>	In het geval van brand zal het alarmsysteem een akoestisch signaal geven om iedereen te waarschuwen om het gebouw te evacueren. Het alarmsysteem zal tevens een signaal sturen aan de meldkamer van de brandweer.	Entree
<b>Handbrandmelders</b>	Gebruikt om handmatig de brand alarmsysteem activeren en evacueren van het gebouw.	Alle gebieden inclusief gangen en uitgangen.
<b>Brand blussers</b>	Handmatig branden te blussen.	Vluchtwegen, bij deuren die leiden naar plaatsen van veiligheid of grenzen aan specifieke risicogebieden.
<b>Nooduitgang bewegwijzering</b>	Biedt een veilige vluchtweg uit het gebouw naar een externe veilige gebied.	Alle gebieden met inbegrip van veilige vluchtwegen en uitgangen van het gebouw.
<b>Verzamelpunten</b>	Het biedt een veilig verzamelpunt in geval van een noodsituatie.	Aangegeven door symbool / pictogram, bevind zich op parkeerplaatsen en grasveld
<b>Noodverlichting</b>	In geval van storing van de normale verlichting biedt het systeem een minimaal niveau van verlichting om de getroffen gebieden veilig te evacueren.	Alle gebieden met inbegrip van veilige vluchtwegen en uitgangen van het gebouw.
<b>Toegangscontrole</b>	Gecontroleerd toegang verlenen naar de ruimten of bepaalde gebieden.	Geselecteerde gebieden zowel intern als extern. Niemand is toegestaan om het gebouw te betreden zonder tussenkomst van de toegangscontrole.
<b>EHBO</b>	Om menselijk leven te beschermen. <b>AAN TE VULLEN DOOR GEOSTICK is dit wel correct?</b>	<b>De EHBO-doos is gelegen bij de receptie, bij de ingang van het gebouw.</b>





---

		De receptie is non-stop bezet. Andere EHBO-dozen liggen bij centrale punten op iedere verdieping in het gebouw zie afbeeldingen hieronder.
<b>AED</b>	Personen met een hartstilstand te redden. <b>AAN TE VULLEN DOOR GEOSTICK</b> is dit wel correct?	Bij de entree van het gebouw. Te herkennen aan het groene AED pictogram.

---



AED pictogram en overige





## ***0.10 Data Installatie***

Primaire data installatie

Het gebouw is voorzien van een data installatie. De data installatie wordt via straalzenders aangesloten op de bestaande installatie.

## ***0.11 Inbraakbeveiliging***

Buiten werktijden als er niemand meer in het gebouw aanwezig is, zal een alarminstallatie actief zijn. Het alarm kan door een beperkt aantal personen actief en non-actief worden gesteld door middel van een codebedieningspaneel in de entree. De installatie is onderverdeeld in verschillende zoneringsen welke gelijk zijn aan de brandscheidingen.

## ***0.12 CCTV installatie***

Het terrein en het gebouw zijn voorzien van een camera observatie systeem bestaande uit vast opgestelde camera's.

De camera's zijn gepositioneerd op het terrein (parkeerplaatsen, fietsenstalling, entree kantoor) en de expeditie buiten en binnen.

De beelden van deze camera's worden opgenomen zodat deze bij een calamiteit kunnen worden teruggekeken.

Tevens kunnen ook de live beelden worden bekeken.

Het live kijken en het terug kijken van de beelden kan alleen door personen die hiervoor gemachtigd zijn.

## ***0.13 Toegangscontrole***

Het bedrijfsgebouw is voorzien van een toegangscontrolesysteem zodat alleen geautoriseerde personen toegang hebben tot het terrein, het gebouw en bepaalde ruimten in het gebouw.

Middels een tag/pas kan toegang worden verkregen tot het terrein, gebouw en bepaalde ruimten in het gebouw.

De paslezers zijn gepositioneerd bij het toegangshek, fietsenstalling, entree kantoor, entree kantoor naar drukkerij, drukkerij en expeditie naar expeditiekantoor, kleedruimten (dames en heren) en de kantoortuin op de verdieping.





## ***0.14 Bediening zonwering***

De handmatige bediening van de zonwering wordt geregeld met de ruimtebediening, die is gekoppeld aan het GBS. Vanuit het GBS wordt de zonwering bij storm en bij de glazenwasstand, omhoog gestuurd. Zie ook hoofdstuk 0.4, blz. 10.





## **0.15 AANVULLENDE COMPONENTEN**

### *0.15.1 Mindervalide toilet ( Miva)*

In het kantoor is een mindervalide toilet aanwezig. Deze is voorzien van een noodoproepsysteem. In het toilet is een noodoproepschakelaar aanwezig welke geactiveerd wordt wanneer men aan het aanwezige koord op de zijwanden trekt. Op dat moment gaat in het toilet een rood geruststellingslampje branden en een akoestisch signaal af. Zo weet de gebruiker dat het alarm in werking is.

### *0.15.2 Elektrische laadpunten*

Er zijn bij de parkeerplaatsen dubbele laadpunten gerealiseerd. Deze laadpunten hebben 2 uitgangen van 11KW .Dit houdt in dat er per paal 2 auto's opgeladen kunnen worden.

